

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за имовинско - правне, стамбено – комуналне,

грађевинске и урбанистичке послове

Број : 353-11/2015-ХП/2

Датум: 03.04.2015 год.

Одељење за имовинско - правне, стамбено - комуналне, грађевинске и урбанистичке послове, Одсек за имовинско - правне, стамбено, грађевинске, урбанистичке послове и за спровођење обједињене процедуре, општинска управа Општине Смед.Паланка, поводом захтева Горана Богдановића из Смедеревске Паланке, ул. Брегалничка бр.29 на основу члана 53а. и 56. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09,81/09,64/10-УС,24/11,121/12,42/13-УС,50/13-УС,98/13-УС,132/14 и 145/14), као и на основу Плана генералне регулације за Смедеревску Паланку (Мсл.бр. 16/2013) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу 709 КО Смедеревска Паланка 1, површине 1.874,00 м², за реконструкцију и пренамену производног у угоститељски објекат, класе 121114, укупне БРГП (надземно) 1.261,10 м², ул. Црвене армије бр.1, Смедеревска Паланка.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Идејно решење урадила је фирма „Вео Вис Team” д.о.о. ул. Војводе Влаховића бр.3, Београд, директор Илинка Алексић, одговорни пројектант Никола Милановић, дипл.инж.арх.(лиценца бр.300 Н524 09), реконструкција и пренамена у угоститељски објекат.

Катастарска парцела бр.709 КО Паланка 1 припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат.парцеле се налази у ул. Црвене армије са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ППР-а припада саобраћајницама 2. Ранга и налази се у зони I – општа стамбена зона, припада просторној целини I – 1, општој стамбеној целини, намењена становању средње густине.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Предметна кат. парцела бр. 709 КО Паланка 1, површине 1.874,00 м², према копији плана бр. 953-1/2015-3 од 14.01.2015 године и према плану представља грађевинску парцелу. Минимална величина грађевинске парцеле вишепородичног становања је мин. 600 м². Минимална величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за становање. Према плану регулације површина јавних намена из ПГР регулациона линија парцеле према улици Црвене армије је непромењена.

Врста и намена објекта: претежна намена објекта у овој зони је становање (породично и вишепородично), објекти јавних намена у служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), мешовито пословање и евентуално мала привреда под одређеним условима, уколико испуњавају све услове заштитне животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта. На појединачним парцелама у оквиру целина, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора – становање. Забрањена је изградња свих објеката за које је обавезна или се може захтевати процена утицаја на животну средину, а у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја - Листе 1 и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину – Листе 2 (Сл.гласник РС бр.114/08).

Тип објекта: по типу изградњи објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи.

Категорија објекта: В – засебне зграде ресторани, барови, кантине и сличне угоститељске зграде.

Класификација објеката: 100% угоститељство, класификациони број 121114.

Индекс заузетости парцеле: није дефинисан за вишепородично становање и објекте компатибилних намена.

Индекс изграђености: максимални коефицијент изграђености 2,8. Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) објеката је збир површина и редукованих површина свих етажа објеката. За индекс изграђености парцеле рачунају се само надземне етаже објеката. БРГП је површина спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под грађевинским елементима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.) Код интервенциј на постојећим објектима, које не испуњавају неке од услова везаних за неопходно растојање од границе парцеле, и од суседних објеката или се премашују прописани индекси за изградњу, могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор)

Спратност и висина објекта: максимална спратност објекта је до П+3+Пк. Тражена спратност објекта је По+Пр+1.

Минимална међусобна удаљеност објеката: минимално 1/2 висине вишег објекта, али не мања од 4,0 м.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађевинске линије од регулационе линије улице Црвене армије је минимално 5,0 м. Удаљеност објеката од суседних кат. парцела код слободностојећих мин. 4,0 м, у прекинутом низу мин. 4,0 м. За изграђене вишепородичне објекте чије су растојања до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности не могу се предвиђати наспрамни отвори.

Вертикална регулација: кота приземља објеката на равном терену не може бити нижи од коте нивелете јавног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте објеката. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословања и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара. Евентуална нивелација терена не сме угрозити суседне објекте као и ограде парцеле. Сви елементи нивелације (насипи, потпорни зидови, подграде и сл.) морају бити у сопственој парцели.

Услови за изградњу других објеката на парцели: уколико при изградњи објекта парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености одосно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса. Уз стамбене и пословне објекте могу се градити помоћни објекти на парцели (летње кухиње, гараже, оставе и др.) максималне спратности Пр+Пк, т.ј. максималне висине до 4,8 м од коте тротоара до кровног венца. Габарити помоћних објеката улазе у обрачун степена заузетости и изграђености.

Приступ објекту и паркирање возила: пешачки и колски приступ објекту је директан, са улице Црвене армије. Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу једно паркинг место по једној стамбеној јединици, или 70 м² пословног простора.

Ограђивање парцеле: грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 м, рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,4 м. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максималне 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,90 м.

Саставни део локацијских Улова је идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Саобраћајни услови: директан приступ на ул. Црвене армије, обезбеђен локацијом објеката.

Услови за електроенергетски прикључак: прикључење планираног објекта на електро мрежу извести према условима ЕД „Центар“ д.о.о. Крагујевац ЕД „Електроморава“ Смедерево, број: 015/1/2015 од 18.03.2015 године.

Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

Услови за прикључење на градски водовод и прикључење на градску канализациону мрежу: према условима ЈКП „Водовод“ из Смед. Паланке, број: 55 од 19.03.2015 године.

Мере заштите

Заштита од пожара: објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09 и 20/12), све у складу са МУП Сектор за вандредне ситуације, Одељење за вандредне ситуације у Смедереву, 07/29 број 217-3240/5 од 23.03.2015 године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Услови заштите суседних објеката: Сва неопходна заштитна растојања – од суседа, евентуална нивелација терена, појасеви заштите и друга, морају се остварити позицирањем унутар саме парцеле. Радови на изградњи објеката не смеју угрозити стабилност и коришћење како постојећих, тко и суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла, као и статичких и конструктивних карактеристика објекта као и постројења, уређаја и инсталација.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, безбедносни услови и друго: Минимална површина под уређеним зеленилом мора да износи 25% од површине грађевинске парцеле. Атмосферске воде кровова, платоа, интерних саобраћајница и манипулативних површина одвести до зелених површина на сопственој парцели, односно погодним падовима до прилазне саобраћајнице. Атмосферске воде не смеју се усмеравати на суседне парцеле. Подручје припада II зони сеизмичности, парцела на којој је објекат припада сеизмичкој зони од 8 ° МКС. Обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при изградњи нових објеката.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу, Општине Смед. Паланка у року од три дана од дана пријема локацијских услова.

Доставити: подносиоцу захтева, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страни Секретаријата, имаоцима јавних овлашћењ.

ОБРАЂИВАЧ

Јована Пантелејић, дип. инж. арх.

М.П.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл. правник